



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU 2015



www.vakifgyo.com.tr



Saygıdeğer Hissedarlarımız,

Kuruluşundan bu yana gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün güvenilir, karlı ve istikrarlı Şirketi olma özelliğini 2015 yılında da koruyan Vakıf GYO adına, gücünü aldığı tüm hissedarlarına ve başarısında etkili olan tüm çalışanlarına teşekkür ederim.

Şirketimiz 2015 yılında da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, hasılat gelirleri bir önceki yıla göre %13,35 artarak 2.950.927,-TL'olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı sonunda 749.969.806,-TL olan aktif büyüklüğümüz 2015 yıl sonu itibariyle %14 oranında artarak 856.907.521,-TL'ye ulaşmıştır.

2015 Yılı'nı da yüksek karla kapatan Şirketimiz, bir önceki yıla oranla karlılığını %29 artırarak 74.143.727,-TL net dönem karı elde etmiştir.

Portföyümüzdeki elit yerleşim alanlarında bulunan, yüksek rantlı binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

Şirketimizin sermayesi, bu dönemde, 2014 yılı karından ortaklarımıza bedelsiz hisse senedi verilmek suretiyle 203.319.794,-TL'den 205.400.000,-TL'ye artırılmıştır.

Önümüzdeki dönemde Şirketimizin mevcut gayrimenkul portföyünün yeni yatırımlarla büyütülmesi temel hedefimizdir. Bu amaçla araştırma ve geliştirme çalışmalarımız sürekli devam etmektedir.

Vakıf GYO; karlı ve büyük projelere yatırım yapmak, hissedarları ve yatırımcılarına kazanç sağlamak, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalamak amacını kararlılıkla sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu olarak yatırımlarımızın gelecekte artarak devam edeceğine, sürekli yeni ve daha büyük projelere imza atacağımıza olan inancımızı sizlerle paylaşıyoruz.

Şirketimizin 31.12.2015 tarihi itibari ile hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nu bilgilerinize sunarım,

Saygılarımla,

Sabahattin BİRDAL
Yönetim Kurulu Başkanı

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER.....	1
1. RAPORUN DÖNEMİ	1
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI.....	1
3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	1
4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ.....	2
5. ORTAKLIK VE SERMAYE YAPISI ORGANİZASYON ŞEMASI.....	3
6. VAKIF GYO- HALK GYO ADI ORTAKLIĞI HAKKINDA BİLGİLER.....	4
7. ARGE ÇALIŞMALARI.....	5
8. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI.....	5
9. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR	7
II-FAALİYETLER.....	11
A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ).....	11
1. LEVENT İŞ MERKEZİ.....	11
2. KAVAKLIDERE DÜKKAN	12
3. ALIĞA İŞ MERKEZİ	12
4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	13
5.FATİH İŞ MERKEZ.....	14
B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER.....	15
1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER	15
2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRECEK ARSALAR.....	16
3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ	19
C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER.....	20
1. AYRINTILI BİLANÇO	20
2. GELİR TABLOSU	21
3. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	22
4. NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	23
5. FİNANSAL TABLO DİPNOT AÇIKLAMALARI.....	24
6. 2015 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU.....	75
D.FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER.....	76
1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ	76
2. İÇERİDEN BİLGİ ALANLARIN LİSTESİ	76
3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI.....	76
4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU	76
5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	76
6. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ.....	76
7. GENEL KURUL.....	77
8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	78
9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	78
10. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VE DOLAYLI İŞTİRAKLERİ	79
11. ŞİRKETİN ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER	79
12. ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	79
13. KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	80
14. DİĞER KONULAR	80
15. BAĞLILIK RAPORU SONUCU	81
III- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	82
IV. SONUÇ	97

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2015 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzası için Başkan ve Oy Toplayıcılara yetki verilmesi,
3. 2015 Yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. Bağımsız denetimden geçmiş 2015 yılı finansal tabloların ve eklerinin müzakeresi ve onaylanması,
5. 2015 Yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmesi,
6. 2015 Yılı dönem karının dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu teklifinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin atanmasının Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. Yönetim Kurulu aylık ücretlerinin karara bağlanması,
9. İlgili mevzuat ve Türk Ticaret Kanunu uyarınca Bağımsız Denetim Firmasının seçiminin Genel Kurul'un onayına sunulması,
10. Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.10 Maddesi uyarınca, Şirketimiz bağış ve yardımlarına ilişkin Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı tebliği uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereği ilişkili taraf işlemleri ile ilgili Genel Kurul'un bilgilendirilmesi,
13. Dilek ve temenniler,
14. Kapanış.

I-GENEL BİLGİLER

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2015-31.12.2015

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYITLI SERMAYESİ	500.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	205.400.000 TL
FAALİYET MERKEZİ	Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye
TİCARET SİCİL / NO	İstanbul Ticaret Odası / 653731
İNTERNET SİTESİ	www.vakifgyo.com.tr
MERSİS NO	922008334600018
E-POSTA	kurumsal@vakifgyo.com.tr

3. YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Halim KANATCI	31.03.2015 -Devam
Üye	Osman DEMREN	31.07.2012 -Devam
Üye	Mehmet Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Muhsin SOYLU	31.03.2015 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Deniz YILMAZ	01.08.2015 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	16.04.2013 -Devam
Üye	Oğuz KÖSE	22.10.2013 -Devam
Üye	Uğur İNAN	31.03.2015- Devam
Genel Müdür	Ali Şükrü KOÇ	30.06.2010 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk	Deniz YILMAZ
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Denetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Denetim Komitesi Üyesi	Deniz YILMAZ
Kurumsal Yönetim Kom. Bşk.	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Kom. Üyesi	Osman DEMREN

(Yıl içinde ayrılanlar)		Ayrılma Tarihi
Başkan Vekili	Öztürk ORAN	31.03.2015
Yönetim Kurulu Üye	Şule ALTABAN KARABEY	31.03.2015
Yönetim Kurulu Üye	Tutku DOĞAN	31.03.2015
Yönetim Kurulu Üye	Yalçın YÜKSEL	10.06.2015

Üst Yönetime Sağlanan Haklar

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilen Yönetim Kurulu üyelerinin, Şirketle, kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler, rekabet yasağı kapsamında faaliyetleri bulunmamaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemedede bulunulmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Genel Kurul'da belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin şahısları adına herhangi bir pay sahipliği söz konusu değildir. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin faaliyetleri ile ilgili, herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur. 2015 yılı döneminde ödenen Yönetim Kurulu Ücretleri brüt 532.588,-TL'dir. Aylık Ücretleri 31.12.2015 itibarıyla net 3.150 TL'dir. Diğer üst düzey yönetici statüsüne ödenen yıllık ücret brüt 363.934,-TL'dir.

4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

27.10.2015 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da onaylandığı üzere Esas Sözleşmenin 5, 7 ve 24. Maddeleri değiştirilmiştir. İlgili tadil metinleri ile Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazırda Bulunanlar Listesi www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI ve ORGANİZASYON ŞEMASI

5.1 VAKIF GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

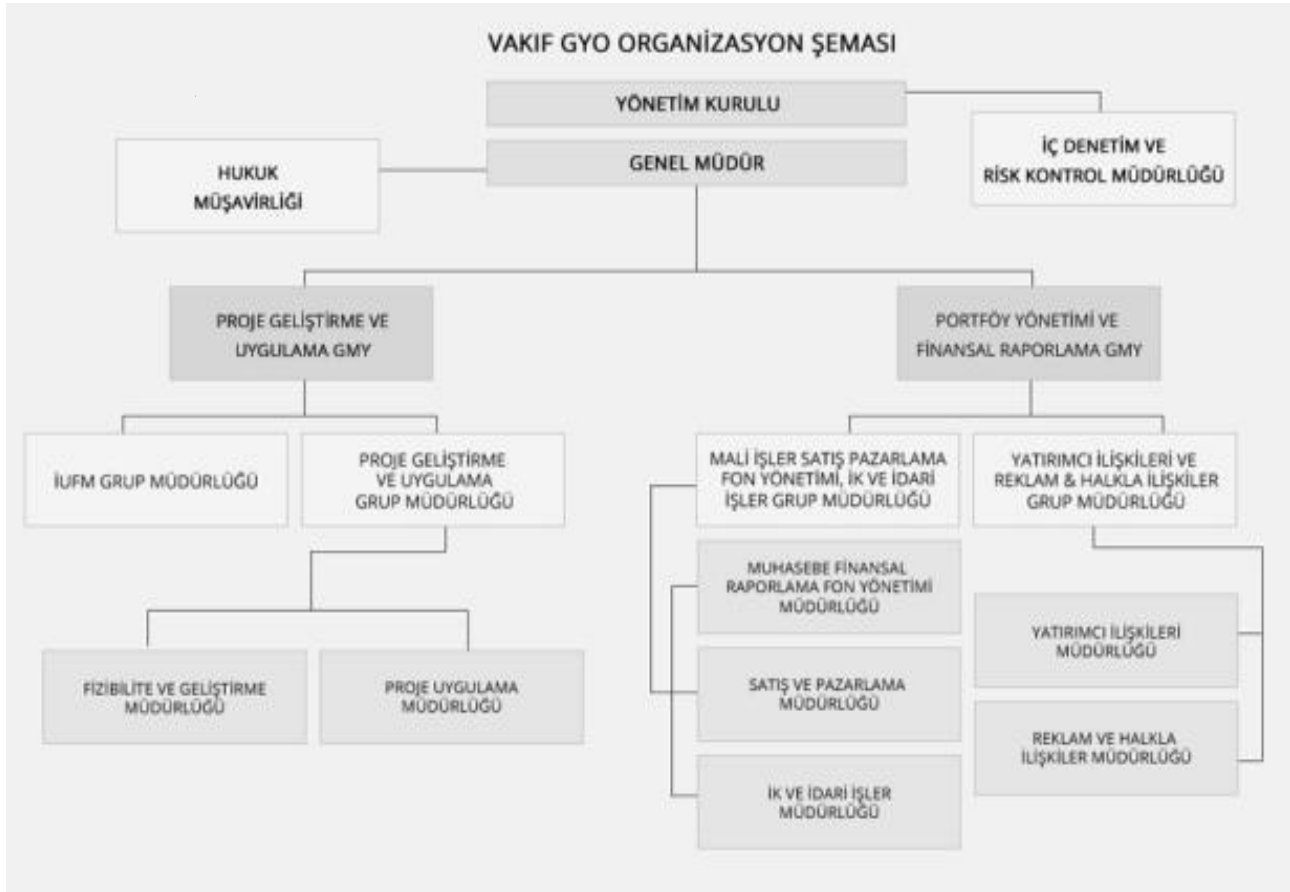
	31.Ara.15		31.Ara.14	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38,7	79.494.948	38,7	78.689.844
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	30.040.237	14,63	29.735.998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz.Vakfı	9,6	19.719.659	9,21	18.723.340
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	18.235.986	8,88	18.051.300
Diğer	28,19	57.909.170	28,58	58.119.312
Toplam	100	205.400.000	100	203.319.794

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

Şirketimiz ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., tarafımıza göndermiş olduğu yazı ile Şirketimiz sermayesinin 106.200.000-TL'den 203.319.794-TL'ye yükseltilmesi işlemleri sonucunda Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. olarak Şirketimiz sermayesindeki payını %27,63'ten %38,70'e yükselttiğini bildirmiş ve bu durum 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 198. Maddesi ve Ticaret Sicil Yönetmeliğinin 107. Maddesi uyarınca 19 Mart 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimiz ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve sağlık Yardım Sandığı Vakfı, tarafımıza göndermiş olduğu yazı ile Şirketimiz sermayesinin 106.200.000-TL'den 203.319.794-TL'ye yükseltilmesi işlemleri sonucunda birincil piyasadan yaptığı alımlar ve daha sonra 2014-2015 yıllarında BIST 100 hisse senedi alımları sebebiyle Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve sağlık Yardım Sandığı Vakfı olarak Şirketimiz sermayesindeki payını % 3,33'ten % 8,88'e yükselttiğini bildirmiş ve bu durum 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 198. Maddesi ve Ticaret Sicil Yönetmeliğinin 107. Maddesi uyarınca 19 Mart 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

5.2 VAKIF GYO A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



31.12.2015 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 18 kişidir.

6. VAKIF GYO – HALK GYO ADI ORTAKLIĞI HAKKINDA BİLGİLER

ORTAKLIK UNVANI	Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı
FAALİYET MERKEZİ	Tatlısu Mahallesi Ümraniye-İstanbul
YÖNETİM ORGANI	
ORTAKLAR KURULU BAŞKANI	Sabahattin BİRDAL
ORTAKLAR KURULU BŞK. YRD.	Şeref AKGÜL
ORTAKLAR KURULU ÜYESİ	A.Şükrü KOÇ
ORTAKLAR KURULU ÜYESİ	Erdal BEKİN
SERMAYESİ	100.000,-TL

7. AR-GE ÇALIŞMALARI

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları haricinde bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

8. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, BİST100 Endeksi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve Şirketimizin fiyat grafiğini karşılaştırmalı olarak göstermektedir. Grafik 2 ise Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini göstermektedir. Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senetleri ile ilgili Borsa İstanbul verileri aşağıda yer almaktadır.

	PAYIN KODU	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	DEĞİŞİM (%)	AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ
30.01.2015	VKGYO.E	3,01	2,97	2,95	2,99	2,97	0%	2,97	2.276.552,00
27.02.2015	VKGYO.E	2,97	2,85	2,80	2,86	2,84	0%	2,84	1.563.371,00
31.03.2015	VKGYO.E	2,84	2,49	2,43	2,50	2,43	-2%	2,45	841.996,00
30.04.2015	VKGYO.E	2,43	2,69	2,61	2,72	2,61	-3%	2,67	1.713.841,00
29.05.2015	VKGYO.E	2,61	2,50	2,49	2,65	2,50	0%	2,57	7.348.948,00
30.06.2015	VKGYO.E	2,50	2,34	2,33	2,43	2,36	1%	2,37	1.614.609,00
31.07.2015	VKGYO.E	2,36	2,23	2,20	2,24	2,23	0%	2,22	1.023.008,00
31.08.2015	VKGYO.E	2,23	1,96	1,94	1,97	1,95	-1%	1,95	439.091,00
30.09.2015	VKGYO.E	1,95	1,97	1,94	1,98	1,95	-1%	1,95	936.353,00
30.10.2015	VKGYO.E	1,95	2,28	2,28	2,38	2,36	4%	2,34	1.473.400,00
30.11.2015	VKGYO.E	2,36	2,40	2,38	2,43	2,40	0%	2,40	692.970,00
31.12.2015	VKGYO.E	2,40	2,31	2,25	2,32	2,28	-1%	2,28	759.589,00

Grafik 1

VKGYO 01.01.2015 - 31.12.2015 SEKTÖR-BİST100 KARŞILAŞTIRMALI FİYAT GRAFİĞİ



VKGYO ■ BİAŞ100 ENDEKS (BİST100) ■ SEKTÖR (BİSTGMYO) ■

Grafik 2

01.01.2015-31.12.2015 VKGYO YIL İÇİ HACİM VE FİYAT GRAFİĞİ



9. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR

Genelde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

Dünyanın her bölgesinde gayrimenkul ile ilgili sektörlerin ekonomi içindeki ağırlığı çok büyüktür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), bu değerli yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla kurulmuşlardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının öncelikli amacı, gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve portföy çeşitlendirmesi yaparak riski en aza indirerek bu portföyü yönetmektir. Prensipte olarak menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO'nun ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır. Esas olarak portföyde bulunan yatırım araçları, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan sermaye ile, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparak, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır.

Sektördeki Durum

TÜİK tarafından açıklanan 3.çeyrek büyüme oranlarına göre Türkiye 2015'in üçüncü çeyreğinde yüzde 4 büyümüş, beklentilerin üzerinde kalan bu oran için ekonomistlerin beklentisi yüzde 2.8 bir büyüme gerçekleşeceği yönündeydi.

TÜİK, yılın ilk çeyreğine ilişkin büyümeyi yüzde 2.5, ikinci çeyrek için ise yüzde 3,8 olarak beyan etmiştir.

TÜİK 3. çeyrekte ihracatın yüzde 0.6 azaldığını, ithalatın da yüzde 1 azaldığını açıklamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu 2015 yılı üçüncü çeyreği verilerine göre Türkiye genelinde toplam 936.615 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %12.6 artış olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı % 36 diğer konut satışlarının payı %64 olmuştur.

TÜİK'ten yapılan bir diğer açıklamaya göre Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre de yüzde 10,6 artış gösterdi.

2015 yılında birinci çeyrek sonrasında gelişen konut kredi faizlerinin artış göstermesine rağmen, sektördeki satış hacmi bu gelişme nedeniyle düşüşe geçmemiştir.

2015 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2014 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

Şirketimiz 2015 yılında olduğu gibi bu yılda sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

Genel Ekonomi ve Finansal Piyasalar:

Finansal piyasalardaki oynaklıklar devam ederken gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy hareketleri ve risk göstergeleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının değişmesinde, Çin ekonomisine ilişkin endişeler, emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü eğilim ve ABD'nin para politikasına ilişkin belirsizlikler etkili olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde dış şoklara karşı dayanıklılığı artırıcı yönde alınmakta olan önlemler önem arz etmektedir.

Türkiye ekonomisine dair açıklanan öncü veriler yılın ikinci yarısında yurt içi talebin ılımlı bir seyir izlediğine, net dış talebin ise bir miktar güçlendiğine işaret etmektedir. Tüketici enflasyonu, artan gıda fiyatları ve döviz kuru gelişmeleri nedeniyle yılın ikinci yarısında bir miktar yükselmiştir. Küresel para politikalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki yavaş büyüme eğilimi küresel risk iştahını portföy yatırımları açısından olumsuz etkilemiştir. Buna karşılık, Türkiye'de yerleşik bankaların yurt dışı borçlanmalarını daha makul ve sürdürülebilir düzeylerde devam ettirdikleri ve bazı borçlanma türlerinde maliyetlerin geçen seneye göre daha düşük gerçekleştiği gözlenmektedir. Diğer taraftan, yurt dışındaki gelişmelerle ilintili belirsizliklerin ne zaman ve nasıl sonuçlanacağını öngörmek mümkün görünmemektedir. Bu nedenle, aşırı borçlanmaya yönelik alınan makroihtiyati politika önlemleriyle dengelenme sürecinin desteklenmesi makro finansal dengesizliklerin makul seviyelerde tutulması açısından önemli olmuştur. Bu bağlamda, çekirdek yükümlülükleri destekleyen ve dış borçlanmada uzun vadeleri teşvik eden uygulamaların sonuç vermeye başladığı görülmektedir. ¹

Mali Yapı ve Piyasa Payı

- Gelir Yaratma Kapasitesi

Şirketimiz gelir yaratma kapasitesi iki yönlü düşünülmesi gereken bir konudur. Birinci yönü gelir kaynaklarının yapısında yapılabilecek düzenlemeler (gayrimenkul ve finansal yatırımlar) ile doğrudan gelir miktarının artırılması, ikinci yönü ise harcamalarda sağlanacak tasarrufla dolaylı olarak gelir artışı sağlanmasıdır.

Doğrudan doğruya gelir miktarının artırılması konusuna iki yönden bakılabilir. İlki mevcut yapı çerçevesinde öz gelirlerin artırılması, ikincisi yeni yatırımlarla öz gelirlerin artırılmasıdır.

Burada Şirketimiz T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzalamış olduğu protokol ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin tamamlanmasını takiben yatırımının karşılığı olarak, sürekli, düzenli ve yüksek gelire kavuşacaktır. Finansal piyasalarda en iyi getiriye sağlayan enstrümanlara yatırım yapmayı sürdürecektir. Şirket gider yönetimi ve gider harcamalarında tasarruf ilkelerine gerekli itina göstermekte, genel yönetim giderlerini minimuma indirmeye çalışmaktadır.

¹ TCMB Finansal İstikrar Raporundan alınmıştır.

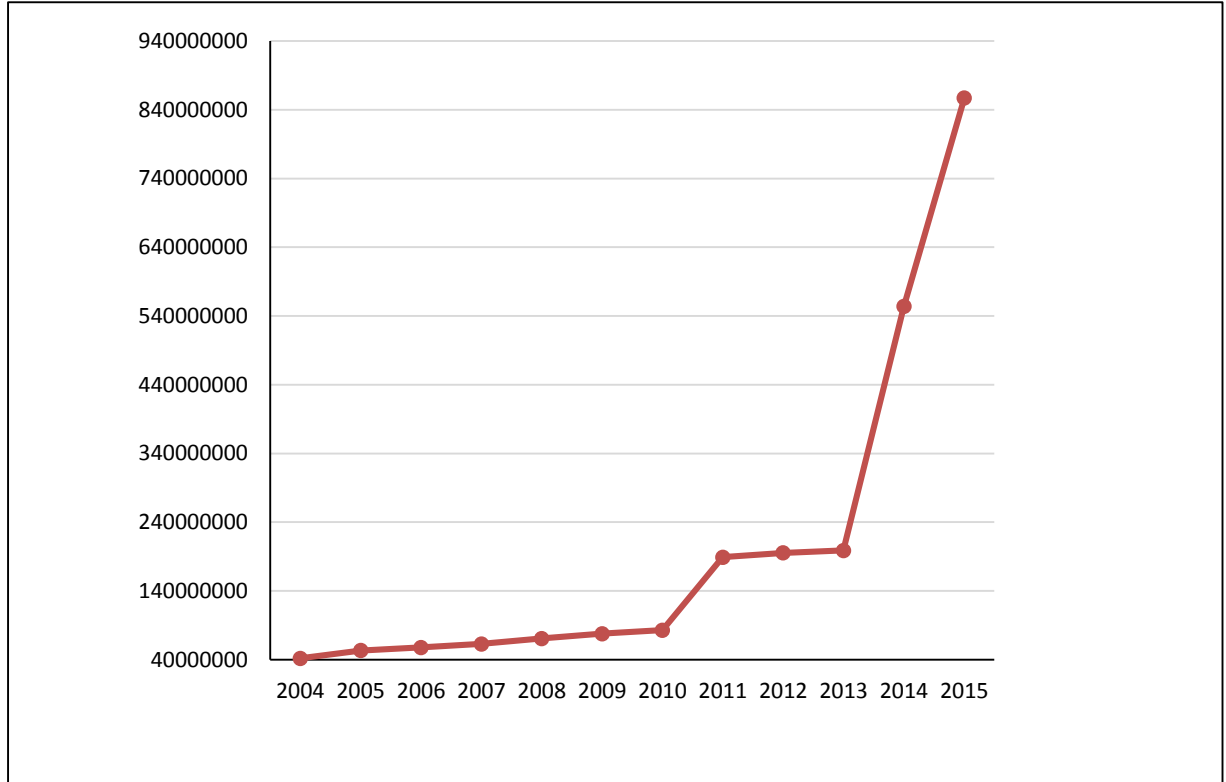
Finansal Analiz Oranları

	31.12.2015	31.12.2014
Cari Oran	200,70	237,26
Likit Oran	200,70	237,26
Nakit Oran	189,43	209,43
Dönem Net Karlılık Oranı	25,13	22,1

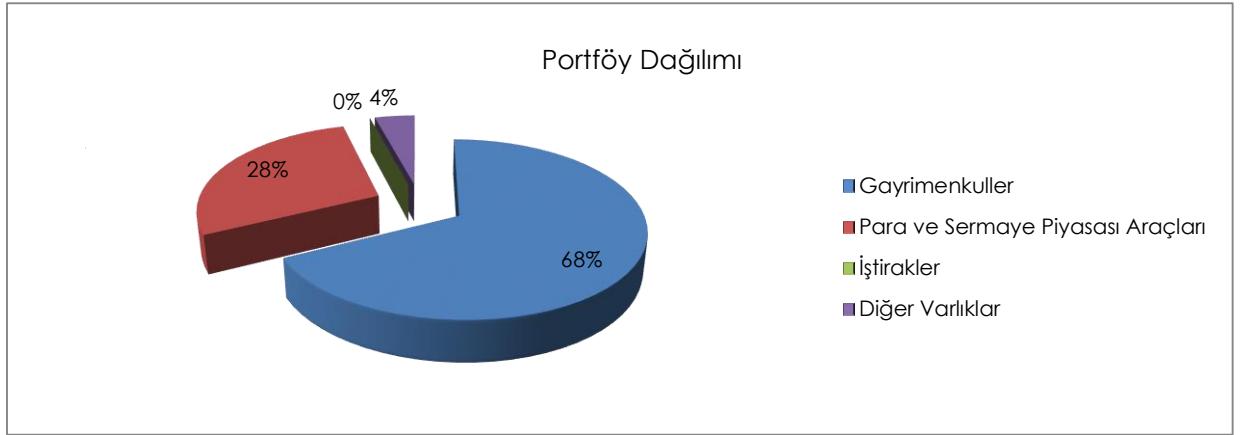
Son Üç Yıl İtibariyle Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları

Yıllar	Sermaye	Kar
2013	106.200.000,00 TL	102.432.274,00 TL
2014	203.319.794,00 TL	57.531.312,00 TL
2015	205.400.000,00 TL	74.143.727,00 TL

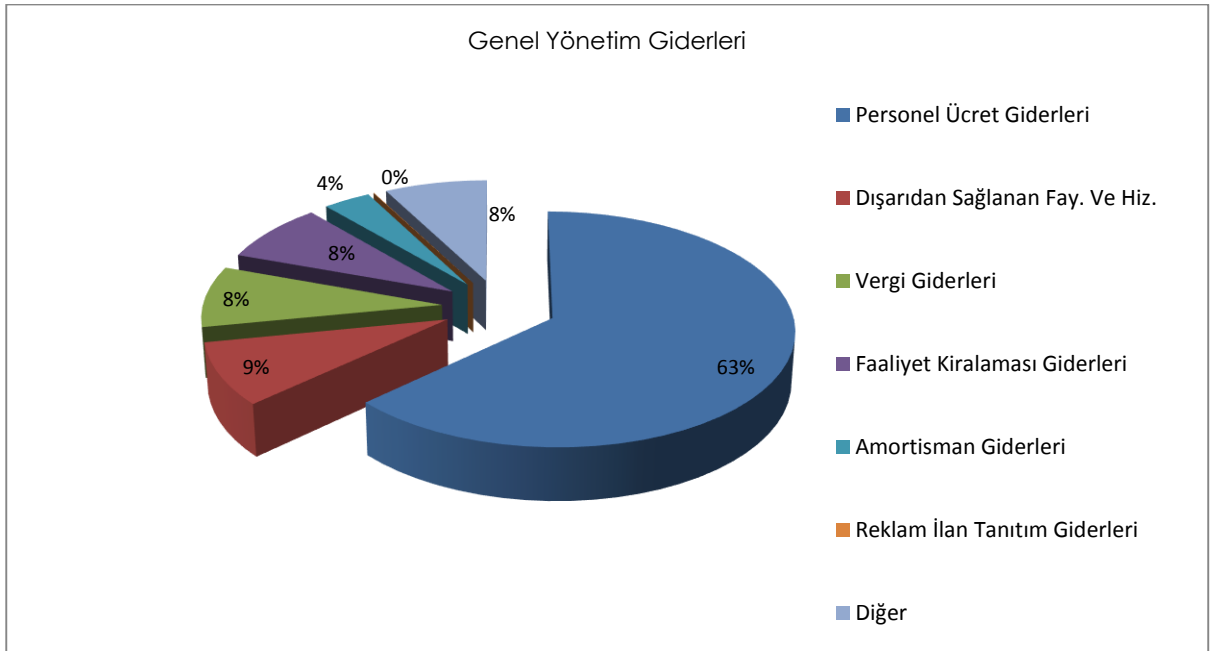
Aktif Büyüklük



Portföy Büyüklüğü



Genel Yönetim Giderleri



II-FAALİYETLER

A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1.LEVENT İŞ MERKEZİ

1.1.Tapu Bilgileri

Ada	:1472
Parsel	:1
Parsel Alanı	:6.217,50 m ²
Arsa Payı	:116/5900

1.2. Konum



Değerlemeye esas taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, bağımsız bölümler köşe konumlu F2-A Blok'ta yer almaktadır. F2-A Blok yanında sitenin güvenli ana girişi bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşımı sağlayan Büyükdere Caddesi'ne cepheli Metrocity AVM, Safir ve Kanyon AVM değerlemeye esas

taşınmazlara 900mt., İş Kuleleri 750mt. mesafede, Akmerkez AVM ise 800mt. mesafededir.

1.3. İnşaat Özellikleri

10 bağımsız bölümden oluşan Levent İş Merkezi Binası ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir. Binaya ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 4 Normal kat)

1.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının A sınıfı inşaat kalitesine sahip olması, kapalı otoparkının bulunması ile altyapı ve çevre düzenlenmesinin tamamlanmış olması gibi kriterler gözönüne alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265.540,-TL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 262.003,- TL. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlatılan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 13.067.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

2.1. Tapu Bilgileri

Ada :2537
Parsel :6
Parsel Alanı :651 m²
Arsa Payı :39/128



2.2. Konum

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Ulaşımı oldukça rahattır.

2.3. İnşaat Özellikleri

Taşınmaz, bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın bodrum, zemin ve 1. katlarında

bulunmakta ve brüt alanı toplam 912 m²'dir.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	8 kat (Bodrum kat+ Zemin kat+ 6 Normal kat)

2.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın yola cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000 TL. olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600 TL. bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 10.944.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



3-ALİAĞA İŞ MERKEZİ

3.1. Tapu Bilgileri

Pafta :50
Parsel :5637
Parsel Alanı :189m²

3.2. Konum

Taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde,

Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Demokrasi Meydanı, Çarşı Camii ve Şehir Parkı yer almaktadır.

Bölgedeki yapılar 6-7 katlıdır. Blok nizamında ve betonarme karkas inşaat tarzı ile inşa edilmiş olup genelde ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

3.3. İnşaat Özellikleri

1.323 m² alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 5 Normal kat)

3.4. Taşınmazın Değeri

Değer tespitinde; gayrimenkulün ulaşımı kolay bölgede yer alması, çevresinin ticari hareketliliğinin yüksek olması, işyeri amaçlı kullanıma uygun olması ve alt yapının sorunsuz olması olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 4.147.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



4-KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

4.1. Tapu Bilgileri

Ada	: 63
Parsel	: 224
Parsel Alanı	: 238,31 m ²

4.2. Konum

Vakıfbank Kütahya Şube Binası olarak kullanılan taşınmaz, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde köşe konumlu binadır. 2011 yılının Ocak ayında Şirket portföyümüze katılmıştır.

Cadde üzerindeki tarihi yapılardan ve koruma altına alınan küçük hamam ile

Karagöz Ahmed Paşa Camii taşınmazın yakın çevresindedir. Bankaların büyük bölümü binamızın da bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır.

4.3. İnşaat Özellikleri

2.060 m²'lik taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	9 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 7 Normal kat)

4.4. Taşınmazın Değeri

Kütahya çarşı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumunda bulunması, meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması, yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, binamızın değerine olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 04.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 6.215.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

5-FATİH İŞ MERKEZİ

5.1. Tapu Bilgileri

Ada	: 2123
Parsel	: 9
Parsel Alanı	: 124 m ²

5.2. Konum



Vakıfbank Fatih Şube Binası olarak kullanılan ve Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yolu ile satın alınan köşe konumlu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmastı Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Macar Kardeşler Caddesi üzerinde cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede bulunan taşınmazın çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan ile mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır.

5.3. İnşaat Özellikleri

Brüt 509 m²'lik gayrimenkul, bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	4 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat)

5.4. Taşınmazın Değeri

Fatih çarşı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bir çok banka şubesinin aynı noktada yer seçmiş olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumunda yer alması ve dükkan cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 08.02.2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.663.593,54 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 4.731.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Levent İş Merkezi Binası için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.01.2007 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yenilenmiştir. Levent İş Merkezi Binası'nın aylık kira değeri 01.01.2015 tarihinden itibaren 83.757,48-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kavaklıdere Dükkan için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.01.2005 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmış ve bir yıllık kira bedeli peşin olarak alınmıştır. İşyerinin kira değeri 01.01.2015 tarihinden itibaren 65.000,00-TL+KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 780.000,00-TL +KDV peşin olarak tahsil edilmiştir.

Aliağa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliağa İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2015 tarihinden itibaren aylık 23.333,94-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kütahya İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Kütahya İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2015 tarihinden itibaren aylık 32.000,84-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Fatih İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Fatih İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2015 tarihinden itibaren aylık 20.667,20-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Şirketimiz, portföyünde bulunan gayrimenkullerle ilgili imzalanan kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirlerinin düzenli olarak elde edilmesi konusuna önem vermekte ve sistemli çalışmalar yürütmektedir.

2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR

2.1. Ümraniye, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 Ada, 5 ve 12 Parseller

Ulusal ve uluslararası arenada finansın başkenti olacak, şehrin iş merkezi yoğunluğuna sahip semtlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle arsa satın alınmıştır. Arsalarımızın 2015 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 351.997.000 TL'dir. Proje kapsamında 2016 yılı itibariyle inşaat faaliyetlerine başlanması planlanmaktadır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimize ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben Avan proje safhası geride bırakılarak, uygulama projeleri hazırlanmıştır. İlgili projeler, şartnameler ve ihale setleri teslim aşamasındadır. Ruhsat projeleri Belediye'ye teslim edilmiş ve gerekli inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Önümüzdeki dönemde ana yüklenici ihale çalışmaları yürütülecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İle İlgili Bazı Proje Görselleri





2.2. Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 36 ve 37 numaralı Parseller

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda ; G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 ve 37 parsellerde kayıtlı 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında HALK GYO A.Ş.ile birlikte 110.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır. Arsanın 9 Kasım 2015 tarihli ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 176.160.000 TL'dir.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium v.b) bu ilçede yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir.

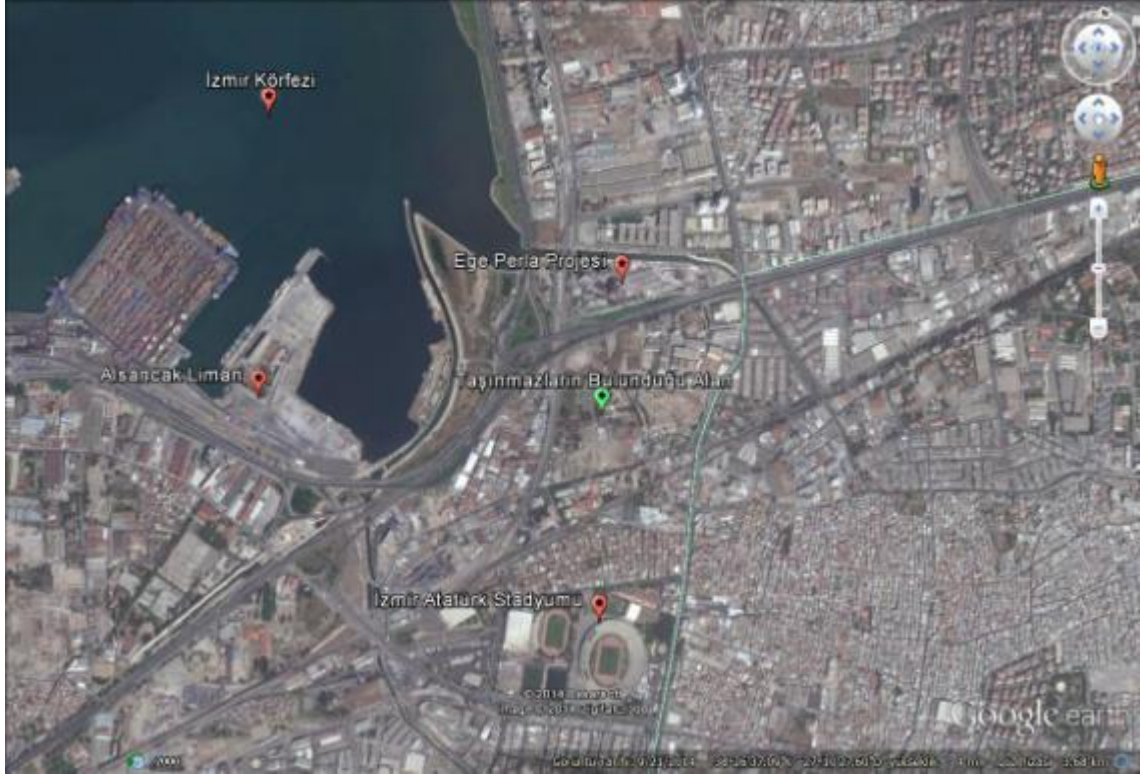
Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mimari tasarım tamamlanmıştır. Konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan projenin inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Projede sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunmaktadır.

İhale çalışmaları sonucunda ana yüklenici Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş. olarak belirlenmiş, yer teslimi yapılmış ve ana yüklenici hizmeti kapsamındaki tüm inşaat işleri başlamıştır.



2.3. İzmir, Konak, Mersinli Mahallesi

Portföyümüze, 114.750.467 TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8601/1, 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropolitan şehirlerinden biri olan İzmir'de yapılacak Projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalar üzerinde yapılacak projeyle ilgili planlama ve fizibilite çalışmaları devam etmektedir. Arsalarımızın 2015 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 123.144.000 TL'dir.



3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

Şirketimiz gayrimenkul portföyünü oluştururken yatırım riski azaltılmış ve çeşitlendirilmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine önem vermiş, portföye alınan gayrimenkullerin tamamının fizibilite çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralama bu çalışmalar esas alınmıştır.

Şirketimiz portföyünde sağlam, verimli, sürekli gelir getirici risk unsuru taşımayan gayrimenkullere yer vermek amacı ile sürekli olarak gayrimenkul piyasası ve yeni yatırım alanlarını izlemektedir.

Ülkemizi Dünya Finans Piyasalarında öne çıkaracak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi proje alanındaki arsaları ile bu bölgede yatırımcı olarak yer almak Şirketimiz vizyonu açısından son derece önemlidir. Uzun vadede yüksek rantı olacak bu proje Şirketimizi sektörde adından söz edilir bir konuma getirecektir.

C-FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1- AYRINTILI BİLANÇO

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2014	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2013
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR		255.759.419	319.101.316	55.678.411
Nakit ve nakit benzerleri	4	241.392.716	281.675.726	19.804.281
Finansal yatırımlar	3,5	-	31.441.510	35.591.243
Ticari alacaklar	6	6.359.668	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	6.359.668	-	-
Diğer alacaklar	7	3.078.475	1.350	1.138
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3,7	9.500	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	3.068.975	1.350	1.138
Peşin ödenmiş giderler	8	63.818	50.602	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	4.475.775	3.061.285	-
Diğer dönen varlıklar	9	388.967	2.870.843	281.749
DURAN VARLIKLAR		601.148.102	430.868.490	303.740.015
Ticari alacaklar	6	3.639.409	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	3.639.409	-	-
Diğer alacaklar	7	8.440	15.570	1.299
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	8.440	15.570	1.299
Stoklar	11	65.381.916	56.108.737	-
Maddi duran varlıklar	12	791.728	913.877	412.395
Maddi olmayan duran varlıklar	13	13.201	10.047	14.036
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	13.201	10.047	14.036
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	514.245.000	363.918.898	303.312.285
Peşin ödenmiş giderler	8	6.449.902	-	-
Diğer duran varlıklar	9	10.618.506	9.901.361	-
TOPLAM VARLIKLAR		856.907.521	749.969.806	359.418.426
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.274.316	1.344.933	785.622
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	14	108.713	626.371	565.405
İlişkili taraflara finansal borçlar	3,14	108.713	626.371	565.405
Ticari borçlar	6	208.525	48.807	11.608
İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	724	3.806	4.945
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	207.801	45.001	6.663
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	-	26.357	-
Diğer borçlar	7	189.604	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	189.604	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	17	253.560	128.156	96.174
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	253.560	128.156	96.174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	513.914	515.242	112.435
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33.076.402	220.855	814.822
Uzun vadeli borçlanmalar	14	-	108.047	721.561
İlişkili taraflara finansal borçlar	3,14	-	108.047	721.561
Uzun vadeli karşılıklar	17	136.863	112.808	93.261
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	136.863	112.808	93.261
Ertelenmiş gelirler	18	32.939.539	-	-
ÖZKAYNAKLAR		822.556.803	748.404.018	357.817.982
Ödenmiş sermaye	19	205.400.000	203.319.794	106.200.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri	19	246.731.349	246.731.349	9.759.034
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	19	18.688	9.630	(2.985)
Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç,kayıpları	19	18.688	9.630	(2.985)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.709.369	3.638.821	3.439.598
Geçmiş yıllar karları		269.954.662	215.574.104	114.391.053
Net dönem karı		74.143.727	57.531.312	102.432.274
TOPLAM KAYNAKLAR		856.907.521	749.969.806	359.418.426

2- GELİR TABLOSU

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2014
Hasılat	20	2.950.927	2.603.345
Satışların maliyeti (-)	20	(1.002.889)	(641.559)
Brüt kar		1.948.038	1.961.786
Genel yönetim giderleri (-)	21	(4.705.745)	(3.186.029)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net		45.717.315	35.632.365
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	117.434	50.181
Esas faaliyet karı		43.077.042	34.458.303
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	1.494.301	3.110.976
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	25	(142)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		44.571.201	37.569.279
Finansman gelir/(gideri), net	24	29.572.526	19.962.033
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		74.143.727	57.531.312
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-
Dönem karı		74.143.727	57.531.312
Adi pay başına kazanç	27	0,3610	0,3734
Sulandırılmış pay başına kazanç	27	0,3610	0,3734
DİĞER KAPSAMLI GELİR		9.058	12.615
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		9.058	12.615
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		74.152.785	57.543.927

3- ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2014 (Önceden raporlanan)	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	52.037.811	4.358.389	197.390.855
<i>Düzeltilmelerin etkisi(*)</i>	-	-	-	-	-	62.353.242	98.073.885	160.427.127
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	114.391.053	102.432.274	357.817.982
Transferler	-	-	-	-	199.223	102.233.051	(102.432.274)	-
Sermaye artırım	97.119.794	-	-	-	-	-	-	97.119.794
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(1.050.000)	-	(1.050.000)
Pay ihraç primleri	-	-	236.972.315	-	-	-	-	236.972.315
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	12.615	-	-	57.531.312	57.543.927
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	215.574.104	57.531.312	748.404.018
1 Ocak 2015 (Önceden raporlanan)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	55.146.977	21.854.652	552.300.231
<i>Düzeltilmelerin etkisi(*)</i>	-	-	-	-	-	160.427.127	35.676.660	196.103.787
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	215.574.104	57.531.312	748.404.018
Sermaye artırım	2.080.206	-	-	-	-	(2.080.206)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.070.548	56.460.764	(57.531.312)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	9.058	-	-	74.143.727	74.152.785
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	205.400.000	21.599.008	246.731.349	18.688	4.709.369	269.954.662	74.143.727	822.556.803

4- NAKİT AKIŞ TABLOLARI

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2014
	Dipnotlar		
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları			
Net Dönem Karı		74.143.727	57.531.312
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	168.566	75.297
Sabit kıymet satış zararı/(karı) ile ilgili düzeltmeler	25	142	(53.734)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.113	32.162
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(29.729.473)	(20.948.986)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net		(45.717.315)	(35.632.365)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı		(199.704)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve dönen varlıklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(2.719.754)	(15.613.892)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		(6.463.118)	(2.933)
Stoklardaki artış		(9.273.179)	(56.108.737)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		99.047	36.753
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		159.718	37.199
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(9.999.077)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		33.127.815	424.393
İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan/(Kullanılan) Nakit Akışı		3.630.508	(70.223.531)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(49.713)	(573.096)
Finansal varlık alımları/satımları, net		30.170.288	1.540.050
Maddi duran varlık satışlarından nakit girişleri		-	54.040
Alınan faizler		1.271.222	2.609.683
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(123.409.083)	(24.974.248)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		19.000.000	-
Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı		(73.017.286)	(21.343.571)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(613.514)	(458.905)
Alınan faizler		29.785.791	20.237.292
Temettü ödemesi		-	(1.050.000)
Ödenen faizler		(12.191)	(106.372)
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	334.092.109
Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit		29.160.086	352.714.124
Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim		(40.226.692)	261.147.022
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	280.772.288	19.625.266
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	240.545.596	280.772.288

5- FİNANSAL TABLO DİPNOT AÇIKLAMALARI**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Vakıf GYO" veya "Şirket") Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye İstanbul / Türkiye.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank")	38,70	79.494.948	38,70	78.689.844
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. ("TOKİ")	14,63	30.040.237	14,63	29.735.998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı ("Vakıf")	9,60	19.719.659	9,21	18.723.340
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	18.235.986	8,88	18.051.300
Diğer	28,19	57.909.170	28,60	58.119.312
Toplam	100	205.400.000	100	203.319.794

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 300.000.000 TL). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 18 kişidir (31 Aralık 2014: 15 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 23 Şubat 2016 tarihinde onaylanmıştır.

1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)**Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar**

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk-Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.

Halk - Vakıf

Halk-Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk-Vakıf 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL + KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar**a Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

b TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklıkları, Şirket ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dâhilinde oluşturulan adi ortaklıklarını ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi işletmelerinin detayı Not 1'de açıklanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Şirket cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet metodundan gerçeğe uygun değer metoduyla değerlemeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliği sonucunda finansal tablolar geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir (Dipnot 2.3.2).

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket' in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde Not 2.3.2' de açıklanan gerçeğe uygun değer yöntemine dayanak oluşturanlar dışında önemli bir değişiklik olmamıştır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2015 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları"; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik Üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 2010-2012 dönemi iyileştirme projesi aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönemleri aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

b. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TFRS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.
- TFRS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı metotların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir temel olmadığı açıklanmıştır.
- TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TFRS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemten doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- Yıllık iyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tablolardaki brüt satış karlarının dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)****2.3.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet metodundan gerçeğe uygun değer metoduyla değerlemeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliği sonucunda Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri için finansal tablolar geriye dönük olarak aşağıdaki gibi yeniden düzenlenmiştir:

	31 Aralık 2014	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	167.815.111	363.918.898
Net dönem karı	21.854.652	57.531.312
Satışların maliyeti (-)	(685.854)	(641.559)
Geçmiş yıllar karları	55.146.977	215.574.104
Elde edilen hisse başına kar	0,1418	0,3734

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	142.885.158	303.312.285
Net dönem karı	4.358.389	102.432.274
Satışların maliyeti (-)	(247.380)	(203.084)
Geçmiş yıllar karları	52.037.811	114.391.053
Elde edilen hisse başına kar	0,0410	0,9645

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri binalar ve arsalarından oluşmaktadır.

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri arsalarından oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.3 Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	4-10
Taşıtlar	5
Özel maliyetler	2-5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 13).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

i) Türev olmayan finansal araçlar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar'a yansıtılan finansal varlıklar, "Alım satım amaçlı finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar" ve "Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar" olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır. Şirket'in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri faiz gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

2.4.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevirmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevirmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.11 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.4.12 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar)
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralaayan durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.16 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2015 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı (1 Ocak 2015: 3.541 TL) kullanılmıştır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****2.4.19 Stoklar**

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Şirket 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal m ² değeri TL (tam)
Ümraniye Arsası	Emsal karşılaştırma	22.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Emsal karşılaştırma	12.000
İstanbul/Levent İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	12.212
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	9.295
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.654
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Emsal karşılaştırma	3.500
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	3.450
İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	3.450
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	Emsal karşılaştırma	3.400
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.017

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal m² değeri TL (tam)
Ümraniye Arsası	Emsal karşılaştırma	19.375
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Emsal karşılaştırma	10.802
İstanbul/Levent İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	10.684
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	8.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.427
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2.852
Trabzon arsası	Emsal karşılaştırma	2.416

Stoklar

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile gösterilmektedir.

Şirket, konut inşaat projesi geliştirmek amacı ile edindiği arsa stoklarını uzun vadeye sınıflamıştır.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 10.618.506 TL (31 Aralık 2014: 9.901.361 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI****İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal yatırımlar		
Vakıfbank Bonosu (Not 5)	-	31.441.510
Bankalar ve diğer hazır değerler		
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	241.096.348	277.622.673
Türkiye Halk Bankası A.Ş. ("Halkbank")	293.268	4.050.672
Peşin ödenmiş giderler		
Güneş Sigorta A.Ş. ("Güneş Sigorta")	55.813	43.696
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. ("Vakıf Sigorta")	-	87
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Vakıf Faktoring	9.500	-
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	724	3.806
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar		
Vakıf Finansal Kiralama Anonim Şirketi ("Vakıf Leasing") (Not 14)	108.713	734.418
İlişkili taraflardan alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Güneş Sigorta	93.500.000	-
Vakıfbank	19.000.000	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**İlişkili taraflardan gelir ve giderler**

Gelirler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
-----------------	-----------------------	-----------------------

İlişkili taraflardan kira gelirleri

Vakıfbank	1.688.226	1.582.330
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.005.090	937.015
Vakıf Faktoring	257.611	84.000

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

Vakıfbank	29.629.596	21.075.513
Halkbank	152.591	65.217

İlişkili taraflardan yatırım faaliyet gelirleri

Vakıfbank	1.294.597	3.057.242
-----------	-----------	-----------

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Vakıf Faktoring	39.886	47.944
Güneş Sigorta	-	348

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Şirket, hasılatının tamamını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

Giderler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
-----------------	-----------------------	-----------------------

İlişkili taraflara ödenen kira giderleri

T. Vakıflar Bankası "T.A.O."		
Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı	-	117.108

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Güneş Sigorta	96.696	85.306
Vakıf Emeklilik A.Ş.	42.565	24.600
Vakıf Sigorta	-	1.037

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

Vakıf Leasing	38.740	94.833
---------------	--------	--------

İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri

Vakıfbank	171.985	11.383
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	78.632	181.487
Vakıf Pazarlama	-	5.596

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	532.588	482.020
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	363.934	185.570

4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	2.591	2.381
Bankalar-Vadeli mevduat	240.555.922	281.539.042
Bankalar-Vadesiz mevduat	524.172	134.303
Diğer hazır değerler	310.031	-

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar**241.392.716****281.675.726**

Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları

(847.120)

(903.438)

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar**240.545.596****280.772.288**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
TL	524.172	134.303
Toplam	524.172	134.303

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	119.607.063	13,30	19 Ocak 2016
TL	80.209.425	13,65	26 Ocak 2016
TL	40.030.466	13,90	1 Şubat 2016
TL	580.167	10,50	19 Ocak 2016
TL	128.801	9,30	1 Ocak 2016
Toplam	240.555.922		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)**

31 Aralık 2014	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	116.135.943	11,30	2 Şubat 2015
TL	77.413.383	10,80	6 Şubat 2015
TL	51.583.140	10,15	12 Ocak 2015
TL	32.355.972	10,40	29 Ocak 2015
TL	4.050.604	8,00	2 Ocak 2015
Toplam	281.539.042		

5 FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlık bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Ortalama getiri (%)
Banka Bonosu (Not 3)	31.200.000	13 Mart 2015	31.441.510	8,94
Toplam	31.200.000		31.441.510	

Finansal yatırımlarda gerçeğe uygun değerinden oluşan cari yıl değer artışı/(azalışı) yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR***Ticari alacaklar******Kısa vadeli ticari alacaklar***

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar (*)	4.066.321	-
Alacak senetleri (*)	2.293.347	-
Toplam	6.359.668	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 6.359.668 TL tutarındaki ticari alacakların, 4.066.321 TL tutarındaki kısmı Halk GYO-Vakıf GYO'nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu satışlara ilişkin kaparo ve peşinat tutarlarından, 2.293.347 TL tutarındaki kısmı Halk GYO-Vakıf GYO'nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu ön satışlara istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)*****Uzun vadeli ticari alacaklar***

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alacak senetleri (*)	3.639.409	-
Toplam	3.639.409	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 3.639.409 TL tutarındaki ticari alacaklar, Halk GYO-Vakıf GYO 'nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu ön satışlara istinaden almış olduğu alacak senetlerinden oluşmaktadır.

Ticari borçlar***Kısa vadeli ticari borçlar***

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	207.801	45.001
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	724	3.806
Toplam	208.525	48.807

7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR***Diğer alacaklar******Kısa vadeli diğer alacaklar***

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (*)	3.068.975	1.350
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	9.500	-
Toplam	3.078.475	1.350

(*) 3.078.475 TL tutarındaki diğer alacakların 2.930.825 TL'lik kısmı vergi dairesi alacaklarından, 147.650 TL tutarındaki kısmı ise diğer çeşitli alacaklardan oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)*****Uzun vadeli diğer alacaklar***

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.440	15.570
Toplam	8.440	15.570

Diğer borçlar***Kısa vadeli diğer borçlar***

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	137.766	-
Diğer çeşitli borçlar	51.838	-
Toplam	189.604	-

8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenmiş giderler	63.818	50.602
Toplam	63.818	50.602

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen sipariş avansları (*)	6.449.902	-
Toplam	6.449.902	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 6.449.902 TL tutarındaki uzun vadeli peşin ödenmiş giderler, Halk GYO-Vakıf GYO'nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında müteahhitlere vermiş olduğu avans bedellerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenen vergiler ve fonlar (*)	4.475.775	3.061.285
Toplam	4.475.775	3.061.285

(*) 4.475.775 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı dönem içerisinde elde edilmiş olan vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2014 : 3.061.285 TL).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
KDV alacağı	388.887	2.868.112
Diğer dönen varlıklar	80	2.731
Toplam	388.967	2.870.843

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
KDV alacağı (*)	10.618.506	9.901.361
Toplam	10.618.506	9.901.361

(*) Diğer duran varlıkların tamamı Halk GYO-Vakıf GYO adi ortaklığının Sancaktepe/İstanbul'da alınan arsasının diğer dönemlerde mahsup edilecek olan Katma Değer Vergisi alacağından oluşmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki arsa alımı ile oluşan 10.618.506 TL KDV alacağı, projenin uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2014: 9.901.361 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	475.141.000	310.000.000
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	39.104.000	53.918.898
Toplam	514.245.000	363.918.898

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Arsalar	475.141.000	310.000.000
<i>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Binalar	39.104.000	35.118.898
Arsalar	-	18.800.000
Toplam	514.245.000	363.918.898

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller***Arsalar***

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ümraniye Arsa İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-Parsel No 1	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	351.997.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 1	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	60.974.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 1	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	22.772.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 4	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	21.774.000
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-Parsel No 1	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	17.624.000
Toplam			475.141.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ümraniye Arsa	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2014	310.000.000
Toplam			310.000.000

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı - 1 Ocak	310.000.000	272.000.000
Girişler (*)	123.279.799	11.597.012
Değer artışı	41.861.201	26.402.988
Dönem sonu-31 Aralık	475.141.000	310.000.000

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır.

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no'lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam

120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8.774 m² ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7.226 m² alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m² olan) iki adet parselin toplamından oluşmaktadır.

- (*) Şirket 5 Ağustos 2015 tarihli 49 no'lu yönetim kurulu kararı ile 19 Ağustos 2015 tarihinde İzmir Konak ilçesinde mülkiyeti Vakıfbank ve Güneş Sigorta'ya ait olan arsaları 114.750.467 TL bedelle satın almıştır.
- Arsalara yapılan diğer girişlerin , 5.889.025 TL (31 Aralık 2014: 1.266.810 TL) tutarındaki kısmı proje çizim bedeline ilişkin ödemelerden, 1.953.797 TL'lik (31 Aralık 2014: 10.314.199 TL) kısmı Ümraniye Belediyesine yapılan ruhsat ve harç ödemelerinden, 686.510 TL'lik (31 Aralık 2014: 16.003 TL) kısmı ise proje ile ilgili diğer çeşitli ödemelerden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)****Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:**

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	13.067.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	10.944.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	6.215.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi(*)	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	4.731.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2015	4.147.000
Toplam			39.104.000

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi, finansal kiralama yoluyla, Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. ("Vakıf Leasing")'nden alınmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Trabzon Arsası	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2014	18.800.000
İstanbul/Levent İş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2014	11.432.203
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2014	9.851.695
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2014	5.875.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2014	4.070.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	"Emsal karşılaştırma"	25 Aralık 2014	3.890.000
Toplam			53.918.898

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı - 1 Ocak	53.918.898	31.312.285
Girişler	129.284	13.377.236
Çıkışlar(*)	(18.800.296)	-
Değer artışı	3.856.114	9.229.377
Dönem sonu - 31 Aralık	39.104.000	53.918.898

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 619 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan arsası 2 Ekim 2015 tarihinde İttifak İnşaat Tekstil Gıda Turizm Otomotiv Elektrik İç ve Dış Ticaret Sanayi Ltd.'ye 19.000.000 TL satış bedeli ile satılmıştır.

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul/Levent İş Merkezi

İstanbul/Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.917 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İstanbul/Levent İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 13.067.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 11.432.203 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.005.090 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 973.016 TL).

Kütahya/Merkez İş Merkezi

Kütahya/Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Kütahya/Merkez İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.215.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 5.875.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 382.411 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 362.250 TL).

Ankara/Kavaklıdere Dükkan

Ankara/Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 912 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara/Kavaklıdere Dükkan'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 10.944.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.851.695 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 780.000 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 721.985 TL).

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İzmir/Aliağa İş Merkezi

İzmir/Aliağa İş Merkezi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.275 m²'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İzmir/Aliağa İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.147.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 3.890.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliağa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 278.841 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 264.141 TL).

İstanbul/Fatih İş Merkezi

İstanbul/Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.731.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 4.070.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 246.974 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 233.953 TL).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri
Kütahya/Merkez İş Merkezi	1 Şubat 2015	1.236.000	4 Şubat 2014	1.339.000
İstanbul/Levent İş Merkezi	15 Ocak 2015	1.202.004	15 Ocak 2014	1.202.004
İzmir/Aliağa İş Merkezi	1 Şubat 2015	765.000	4 Şubat 2014	745.875
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	15 Ocak 2015	533.520	8 Ocak 2014	533.520
İstanbul/Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2015	297.613	7 Şubat 2014	297.613
Toplam		4.034.137		4.118.012

11 STOKLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Arsalar	65.381.916	56.108.737
Toplam	65.381.916	56.108.737

İstanbul/Sancaktepe

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 227.397 m² olup, ilgili proje 1037 adet konut, 26 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, projenin 2 yıl içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan arsalar stokların altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir. Şirket, konut inşaat projesi geliştirmek amacı ile edindiği arsa stoklarını projenin uzun vadeli olması sebebi ile uzun vadeye sınıflamıştır.

Stoklar içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 9 Kasım 2015 tarihli raporuna göre emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 176.160.000 TL olup, Şirkete düşen gerçeğe uygun değeri 88.080.000 TL'dir. Arsanın üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	374.311	38.413	-	412.724
Taşıtlar	169.880	-	-	169.880
Özel maliyetler	402.521	-	-	402.521
Toplam	1.152.638	38.413	-	1.191.051
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(186.949)	(46.082)	-	(233.031)
Taşıtlar	(36.807)	(33.976)	-	(70.783)
Özel maliyetler	(15.005)	(80.504)	-	(95.509)
Toplam	(238.761)	(160.562)	-	(399.323)
Net defter değeri	913.877			791.728

Maddi duran varlık içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 753.118 TL'dir (31 Aralık 2014: 720.000 TL). Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 205.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 160.562 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2014: 68.069 TL).

12 MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	250.595	167.335	(43.619)	374.311
Taşıtlar	267.074	-	(97.194)	169.880
Özel maliyetler	65.744	402.522	(65.745)	402.521
Toplam	789.339	569.857	(206.558)	1.152.638

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**Birikmiş amortisman**

Demirbaşlar	(211.667)	(18.901)	43.619	(186.949)
Taşıtlar	(100.040)	(33.961)	97.194	(36.807)
Özel maliyetler	(65.237)	(15.207)	65.439	(15.005)
Toplam	(376.944)	(68.069)	206.252	(238.761)
Net defter değeri	412.395			913.877

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet	56.191	11.300	(24.655)	42.836
Birikmiş itfa payları	(46.144)	(8.004)	24.513	(29.635)
Net defter değeri	10.047			13.201

	1 Ocak 2014	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet	52.952	3.239	-	56.191
Birikmiş itfa payları	(38.916)	(7.228)	-	(46.144)
Net defter değeri	14.036			10.047

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 8.004 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2014: 7.228 TL).

14 UZUN VADELİ BORÇLARIN KISA VADELİ KISIMLARI VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar (Brüt)	109.339	656.034
Gerçekleşmemiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(626)	(29.663)
Toplam	108.713	626.371

Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal kiralama borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar (Brüt)	-	109.339
Gerçekleşmemiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	-	(1.292)
Toplam	-	108.047

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	%9,98	TL	108.713	108.713
				108.713

31 Aralık 2014	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	%9,98	TL	626.371	626.371
Uzun vadeli borçlar	%9,98	TL	108.047	108.047
				734.418

15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	58.377.141	83.974
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	13.030.354	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	71.407.495	83.974

(*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf Gyo-Halk Gyo Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirmiş olduğu Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir.Vakıf Gyo-Halk Gyo Adi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ortaklığı, 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 830.565.000 TL tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 415.282.500 TL'dir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile yapılan ön satışların 26.060.708 TL tutarındaki kısmı Vakıf Gyo-Halk Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 13.030.354 TL'dir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla %8,68 dir (31 Aralık 2014: %0,01).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı % 57,58'dir (31 Aralık 2014: % 0,01).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	17.056.270	17.056.270	1.520.548	1.520.548
Avro	660.000	2.097.216	-	-
	17.716.270	19.153.486	1.520.548	1.520.548

15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

Şirket'in aleyhine açılmış davalar

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL' den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket ortaklarından Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. Maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Haziran 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş olup, Mahkeme 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karar bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş olup, 25 Mart 2015 gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine, davacı vekillerinin defterleri üzerinde inceleme yapılması ve bilirkişi heyetine bir inşaat mühendisi dahil edilmesi yönündeki taleplerinin dosya geldikten sonra değerlendirilmek üzere duruşma 17 Haziran 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Haziran 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş olup, dava tarihi 8 Haziran 2016 gününe bırakılmıştır.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliağa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 23.334 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 20.667 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 65.000 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 32.001 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

Şirket, 1 Ocak 2007 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 83.758 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 9 Ekim 2014 tarihinde Vakıf Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ile İstanbul Ümraniye ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 22.403 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Eylül 2014 tarihinde başlamak üzere Burak Çilingir-Hilmi Firat Çilingir ile İstanbul Ümraniye ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 44.806 TL + stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	-	26.357
Toplam	-	26.357

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kullanılmayan izin karşılıkları	156.506	70.004
İkramiye karşılıkları	97.054	58.152
Toplam	253.560	128.156

İzin karşılığının 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı bakiyesi - 1 Ocak	70.004	46.878
Dönem içindeki değişim	88.835	23.861
Ödenen	(2.333)	(735)
Dönem sonu bakiyesi - 31 Aralık	156.506	70.004

17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.093 TL (31 Aralık 2014: 3.541 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı	%3,97	%3,30
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%93,19	%89,17

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	112.808	93.261
Faiz maliyeti	13.974	10.717
Hizmet maliyeti	19.139	21.445
Aktüeryal kazanç	(9.058)	(12.615)
Dönem sonu bakiyesi, 31 Aralık	136.863	112.808

18 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek vergi ve fonlar	509.604	515.242
Gider tahakkukları	4.310	-
Toplam	513.914	515.242

Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ertelenmiş gelirler (*)	32.939.539	-
Toplam	32.939.539	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 32.939.539 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler, Halk GYO-Vakıf GYO Sancaktepe Aydos projesine ilişkin sözleşme uyarınca alınan sipariş avanslarından oluşmakta olup, projenin 2019 yılında tamamlanması planlanmış olması sebebi ile uzun dönemde takip edilmektedir.

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Grubu		31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
		Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Vakıfbank	A	15,32	31.470.722	15,32	31.152.000
	B	23,38	48.024.226	23,38	47.537.844
TOKİ	A	9,05	18.596.336	9,05	18.408.000
	B	5,58	11.443.901	5,58	11.327.998

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	11.443.899	5,57	11.328.000
Sosyal Gv. Hiz. Vakfı	B	4,03	8.275.760	3,64	7.395.340
Vakıfbank Memur ve Hizmet	A	2,79	5.721.949	2,79	5.664.000
Em. San. Vakfı	B	6,09	12.514.037	6,09	12.387.300
Diğer	A	2,78	5.721.950	2,78	5.664.000
	B	25,41	52.187.220	25,80	52.455.312
Toplam		100	205.400.000	100	203.319.794

Enflasyon düzeltme etkisi 21.599.008 21.599.008

Toplam 226.999.008 224.918.802

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu yelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (on beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Pay senedi ihraç primleri**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Pay senedi ihraç primleri	237.393.491	237.393.491
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
Toplam	246.731.349	246.731.349

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Mart 2014 tarihli ve 12 numaralı kararı ile , 106.200.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tüm mevcut ortaklarının rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmadan tamamı nakden karşılanmak sureti ile 212.400.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiş olup, satılamayan 9.080.206 TL nominal değerli paylar 29 Mayıs 2014 tarihinde iptal edilmiştir. 27 Haziran 2014 tarihi itibariyle sermaye tescil işlemleri başlatılmış olup,

4 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla sermaye tescil edilmiştir.

Sermaye tescil işlemleri sonucunda, sermaye 106.200.000 TL'den 203.319.794 TL 'ye arttırılmış ve hisse senedi ihraç primleri 9.759.034 TL 'den 246.731.349 TL'ye yükselmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15 Nisan 2015 tarihli toplantısında, mevcut 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 203.319.794 TL olan şirketin çıkarılmış sermayesinin 205.400.000 TL' ye yükseltilmesine, artırılan 2.080.206 TL geçmiş yıl karlarından karşılanmasına karar verilmiş ve sermaye artış işlemleri 27 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek tamamlanmıştır.

Şirket hissedarlarından Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ve. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, Şirket sermayesinin 106.200.000 TL'den 203.319.794 TL'ye yükseltilmesi işlemleri sonucunda, Şirket sermayesindeki paylarını sırasıyla %27,63'ten %38,70'e ve % 3,33'ten % 8,88'e yükselttiklerini bildirmiş olup, sermaye artış işlemleri 19 Mart 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu' nun 27 Ağustos 2015 tarihli ve 54 numaralı kararı ile, kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL' den 500.000.000 TL' ye çıkarılmasına karar vermiş olup 3 Kasım 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2015 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 18.688 TL (31 Aralık 2014: 9.630 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Kar dağıtımı**

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat		
Kira gelirleri	2.950.927	2.603.345
Toplam hasılat	2.950.927	2.603.345
Satışların maliyeti	(1.002.889)	(641.559)
Brüt kar	1.948.038	1.961.786

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Emlak vergisi giderleri	642.741	532.743
Kira giderleri	257.611	84.000
Bakım onarım gideri	48.975	7.740
Sigorta giderleri	13.523	17.076
Diğer	40.039	-
Toplam	1.002.889	641.559

21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel giderleri	2.973.522	1.954.022
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	411.136	437.959
Vergi giderleri	401.585	41.951
Faaliyet kiralaması giderleri	386.417	243.018
Amortisman giderleri	168.566	75.297
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	1.798	35.014
Diğer giderler	362.721	398.768
Toplam	4.705.745	3.186.029

Personel giderleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel maaş ve ücretleri	1.488.619	849.261
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	532.588	482.020
İkramiye gider		
tahakkukları ve ödemeleri	433.847	249.069
SGK işveren payı	231.924	170.493
Kullanılmayan izin karşılıkları		
gideri, net	88.835	23.861
Kıdem tazminatına ilişkin giderler	19.139	21.445
Diğer	178.570	157.873
Toplam	2.973.522	1.954.022

22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirler 117.434 TL olup 39.886 TL'si ilişkili tarafa yansıtılan dışardan sağlanan fayda ve hizmetlerine ilişkin gelirlerden, 77.548 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 50.181 TL).

23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllarda amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri (Not 21)	168.566	75.297
Toplam	168.566	75.297

24 FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Banka masraf ve komisyonları	141.695	30.606
Faiz giderleri	52.714	105.792
Sermaye artırım gideri	15.252	1.042.299
Toplam	209.661	1.178.697

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalardan alınan faiz gelirleri	29.782.187	21.140.730
Toplam	29.782.187	21.140.730

25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Banka bonusu faiz gelirleri	1.271.222	2.609.683
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	199.704	-
Yatırım fonlarından elde edilen gelirler	23.375	25.266
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	-	422.293
Sabit kıymet satış (zararı)/karı	(142)	53.734
Toplam	1.494.159	3.110.976

26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

27 PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Net dönem karı	74.143.727	57.531.312
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	205.400.000	154.094.693
Pay başına kazanç	0,3610	0,3734

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski**

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2015	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	9.999.077	9.500	3.077.415	241.080.094	-	310.031	254.476.117
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	9.999.077	9.500	3.077.415	241.080.094	-	310.031	254.476.117
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	16.920	281.673.345	31.441.510	-	313.131.775
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	16.920	281.673.345	31.441.510	-	313.131.775
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2015						
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Ticari borçlar	208.525	208.525	208.525	-	-	-
Finansal borçlar	108.713	109.339	109.339	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	513.914	513.914	4.310	509.604	-	-
Toplam	831.152	831.778	322.174	509.604	-	-

Sözleşme uyarınca vadeler

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2014						
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	626.371	698.554	180.066	518.488	-	-
Ticari borçlar	48.807	48.807	48.807	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	515.242	515.242	56.321	458.921	-	-
Toplam	1.190.420	1.262.603	285.194	977.409	-	-

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2014						

**Uzun vadeli finansal yükümlülükler
(Türev olmayan):**

Finansal borçlar	108.047	110.631	-	-	110.631	-
Toplam	108.047	110.631	-	-	110.631	-

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal varlıklar	240.555.922	312.980.552
Vadeli mevduat	240.555.922	281.539.042
Finansal yatırımlar	-	31.441.510
Finansal yükümlülükler	108.713	734.418

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
Finansal araçlar				
Bankalar - vadeli mevduat	TL	%13,51	TL	%10,80
Finansal yatırımlar		-	TL	%8,94
Finansal borçlar	TL	%9,98	TL	%9,98

8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam yükümlülükler	34.350.718	1.565.788
Hazır değerler	(241.392.716)	(281.675.726)
Net yükümlülük	(207.041.998)	(280.109.938)
Özkaynaklar	822.556.803	748.404.018

Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket'in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Şirket'in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI****Finansal varlıklar**

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
108.713	734.418	96.503	715.099

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2015	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	514.245.000	-	514.245.000
Toplam	-	514.245.000	-	514.245.000

31 Aralık 2014	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Borçlanma senetleri	31.441.510	-	-	31.441.510
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	363.918.898	-	363.918.898
Toplam	31.441.510	363.918.898	-	395.360.408

30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	241.390.125	313.114.855
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	579.626.916	420.027.635
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	9.500	-
Diğer varlıklar		35.880.980	16.827.316
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	856.907.521	749.969.806
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	108.713	734.418
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	822.556.803	748.404.018
Diğer kaynaklar		34.242.005	831.370
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	856.907.521	749.969.806
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	241.080.094	281.673.345
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	71.407.495	83.974
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeller	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%67,64	%56,01	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%28,17	%41,75	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,02	%0,03	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%8,69	%0,11	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%28,13	%37,56	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı' sınırlamalarına 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 12 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 23 Şubat 2015 tarihli cevap yazısında yer alan detaylı projeksiyon talebi üzerine, Şirket 27 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na 2014 yılı ödemeleri ve 2015 yılı için yapılması planlanan yatırım ödemelerini içeren projeksiyonları iletmış olup, 19 Mart 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre talebinin 2015 yılı sonunda hazırlanıp kamuya açıklanacak olan finansal tablolarda Tebliğ'de öngörülen portföy sınırlamalarına uyum sağlanması koşuluyla olumlu karşılanmıştır.

6- 2015 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2015 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		205.400.000	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		4.709.369	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR	
		SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	74.143.727,00	33.607.458,48
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5.	Net Dönem Kârı (=)	74.143.727,00	33.607.458,48
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	1.680.372,92	1.680.372,92
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	72.463.354,08	31.927.085,56
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	-	
10.	Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	72.463.354,08	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	7.600.000,00	
	- Nakit	-	
	- Bedelsiz	7.600.000,00	
	- Toplam	7.600.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	-	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	
17.	Statü Yedekleri	-	-
18.	Özel Yedekler	-	-
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	64.863.354,08	24.327.085,56
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	-	-
	- Geçmiş Yıl Kârı	-	-
	- Olağanüstü Yedekler	-	-
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-
DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ(1)			
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ (*)			
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ
			TUTARI (TL) ORAN (%)
BRÜT	TOPLAM	7.600.000,00	0,037001 3,70%
NET	TOPLAM	7.600.000,00	0,037001 3,70%
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI			
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
7.600.000,00	10,49		

(*) Karda imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş olup Komite, Yönetim Kurulu Üyesi iki kişiden oluşmaktadır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Komite 2015 yılında altı adet rapor hazırlamıştır. Bu dönemde Şirketimizde iç kontrol birimi ve iç denetim mekanizması oluşturulmuştur.

2. İÇERDEN BİLGİ ALANLAR LİSTESİ

Şirketimiz içerden bilgi alanlar listesi mevzuat hükümleri çerçevesinde oluşturulmaktadır. İlgili liste MKK A.Ş. nezdinde sisteme girilmekte, güncellemeler mevzuat süreleri dahilinde yapılmaktadır.

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2015 itibariyle Kıdem Tazminatı Karşılığı 136.863 TL'dir.

5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

Personelin özel sağlık sigortası ile bireysel emeklilik sigortaları bulunmaktadır. Genel Müdürlükçe gerekli görülmesi halinde ihtiyaç duyulan eğitimlerin alınması için personel yönlendirilmektedir.

6. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirket yatırım danışmanlığı, yatırım analizi ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı bir kurum bulunmamaktadır. 2015 Yılı Bağımsız Denetim hizmeti için Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Tam Tastik Hizmetleri için NSR YMM Ltd Şti., yıl sonu gayrimenkul ekspertiz hizmetleri için A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., yıl içi gayrimenkul değerlendirme hizmetleri için A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Ace Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den hizmet alınmış olup ilgili şirketlerle herhangi bir menfaat çatışması yaşanmamıştır.

7. GENEL KURUL

Şirketimizde, 31/03/2015 tarihinde 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 27/10/2015 Tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Toplantılar ilgili mevzuat, Şirket Esas sözleşmesi, ilgili İç Yönerge ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformu, EGKS, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Bilgi Toplumu Hizmetleri Sayfası ve Şirket İnternet Sayfasında zamanında ve mevzuata uygun şekilde ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısına ise, 6 adet fiziki 22 adet EGKS aracılığıyla, Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına 9 adet fiziki ve 7 adet EGKS aracılığıyla, katılım gerçekleşmiştir.

27/10/2015 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda;

- Şirketimiz Kayıtlı Sermaye Tavanının 300.000.000,-TL'den 500.000.000,-TL'ye yükseltilmesi amacıyla, esas sözleşmesinin 7. Maddesinde değişiklik yapılması hususu oybirliği ile kabul edildi.
- Şirketimizin bir yıl içerisinde yapabileceği bağış sınırının Şirket aktif toplamının binde 7'si olarak belirlenmesi ve Şirkete ait ilanların yayınlanma esaslarının yeniden belirlenmesi amacıyla Esas Sözleşmenin 5. ve 24. Maddelerinde değişiklik yapılması hususu oybirliği ile kabul edildi.
- Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasının aşağıdaki şekilde belirlenmesi hususu oybirliği ile kabul edildi:

"Şirketimiz; Esas Sözleşmesine, Türk Ticaret Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ancak, bir yıl içinde yapılacak bağışın sınırı, yıllık hesap dönemine göre Şirket aktif değerinin binde yedisini aşamaz.

Bağış ve yardımlara ilişkin bu politika Genel Kurul'un onayına sunulur. Genel kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir."

İlgili tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır. Pay sahiplerimiz ve ortaklarımız tüm Genel Kurul bilgilerinin yanısıra sahip oldukları haklara ve bu hakların kullanılmasına ait esasların açıklandığı bilgilere şirketimiz internet sitesinden ulaşabilirler.

8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ

2015 Yılı içinde Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket ortaklıklarından Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Haziran 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş olup, Mahkeme 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karar bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş olup, 25 Mart 2015 gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine, davacı vekillerinin defterleri üzerinde inceleme yapılması ve bilirkişi heyetine bir inşaat mühendisi dahil edilmesi yönündeki taleplerinin dosya geldikten sonra değerlendirilmek üzere duruşma 17 Haziran 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Haziran 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş olup, dava tarihi 8 Haziran 2016 gününe bırakılmıştır.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

Kamu otoriteleri tarafından Şirketimize uyarı, ihtar ve cezai işlem yapılmamıştır. Mevzuatlara aykırı herhangi bir işlem olmamıştır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlar bulunmamaktadır.

10-ŞİRKETİN DOĞRUDAN veya DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

PAY ORANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk-Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.

Halk - Vakıf

Halk-Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Ortaklık 100.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir.

Bu amaçla; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 ve 37 parsellerde kayıtlı 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsada proje geliştirmek üzere adi ortaklık kapsamında mülkiyetin %50 si VAKIF GYO A.Ş. %50 si HALK GYO A.Ş. olacak şekilde 110.000.000,-TL+KDV bedelle satın alınmıştır.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium v.b) bu ilçede yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir. Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mütaahit firma belirlenmiş, tüm izinler alınmış, inşaatı çalışmalar başlatılmıştır. Ayrıca, satış ofisi oluşturulmuş olup proje üzerinden daire satışları devam etmektedir.

11-ŞİRKETİN ÖZEL DENETİME ve KAMU DENETİMİNE AİT BİLGİLER

Şirketimiz Vakıfbank İştiraki olması sebebiyle çeşitli zamanlarda Vakıfbank'ın İç Denetim ve Kontrol Başkanlığı Denetçileri ile Teftiş Kurulu Başkanlığı Müfettişleri tarafından denetimler görmektedir. Şirketimizin yayımlamış olduğu 6 aylık ve yıllık Finansal Raporlar Bağımsız Denetim Şirketi tarafından incelenmiş ve görüş verilmiştir.

12- ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ OLMASI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır.

Mali tablolarında detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayıçları baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri Bağımsız Gayrimenkul Değerleme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğ ve

esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz ara ve ana dönemler itibari ile Bağımsız Denetim firmasınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte altı ayda bir, ayrıca ara dönemlerde Şirketimizce kamuoyuna açıklanmaktadır.

13. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen Şirketimiz "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

1) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa koşullarını ve Şirket amaçlarını dikkate alarak Genel Kurul'a önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirketin büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirketin özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

2) Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir.

3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir.

4) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.

5) Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur.

14. DİĞER KONULAR

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar bulunmamaktadır.

Transfer fiyatlandırması ve örtülü kazanç transferi konusuna giren herhangi bir konuda yasal mevzuatın dışında kalan uygulama yapılmamıştır. Şirketimizin kendi adına iktisap ettiği hisse senedi bulunmamaktadır.

Geçmiş dönemlerde kamuoyu ile paylaşmış olduğumuz hedefler konusunda çalışmalarımız halen devam etmekte olup açıklamış olduğumuz İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alacak T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlüğü Hizmet

Binası ile ilgili bilgiler, raporumuz içerisinde ortaklarımızın bilgilerine sunulmuştur.

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır. Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır. Şirketimizin portföyünde yer alan 5 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 Kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir. Borca batıklık durumu bulunmamaktadır.

15. 2015 YILI YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU SONUCU

Şirketimizin, 2015 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

III-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, bu konudaki çalışmalarını SPK düzenlemeleri çerçevesinde sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemekte, ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

a) Uygulanması Zorunlu Olan İlkeler:

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim ilkelerinden 4.3.6. numaralı ilke uyarınca yapılacaklara ilişkin aynı tebliğin 6. Maddesinin ikinci bendi gereği Şirketimiz için zorunluluk bulunmamaktadır. 4.3.6. numaralı ilkenin (ç) ve (g) bentlerindeki kısmi uyumsuzluk için ilgili Tebliğin 6. maddesinin ikinci bendi gereği Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmıştır. Şirketimiz, bu istisna dışında uyulması gereken zorunlu ilkelerin tamamına uyum sağlamıştır.

b) Uygulanması Zorunlu Olmayan İlkeler:

Aşağıda sayılan ilkeler uygulanması zorunlu olmadığından henüz uygulanmamakta olup uygulanması konusunda çalışmalar devam etmektedir. Zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir. Aşağıda sayılmayan ilkeler uygulanmaktadır.

2.1.4. İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ayrıca ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanır.

4.3.9. Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirlir ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirkette Yatırımcı İlişkileri Bölümü yer almaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü dönem içerisinde ana görevleri olan,

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.

ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek konularında gerekli çalışmaları gerçekleştirmiştir.

Şirketimiz bu dönemde, 31 Mart 2015 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağan Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla 22 kişi, fiziki olarak ta 6 kişi katılmış ve Genel Kurul herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır.

Ayrıca 27 Ekim 2015 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağanüstü Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla 7 kişi, fiziki olarak ta 9 kişi katılmış ve Genel Kurul sorunsuz olarak tamamlanmıştır.

Dönem içerisinde Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 39 yatırımcı telefon ile, 9 yatırımcı ise e-posta ile başvuruda bulunmuş bunlara en hızlı şekilde cevap verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, Pay Sahipleri ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Anlaşmazlıklar durumunda Yatırımcı İlişkileri Birimi, konuyu değerlendirerek, Şirket Yöneticilerinin bilgisine sunar.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi/
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi :Ebru BOZDOĞANGİL

Lisans Bilgileri :Düzey 3 Lisansı (205195)
Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830)
E-Posta :kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel : (216) 527 66 66
Fax : (216) 527 64 96

Yatırımcı İlişkileri Uzmanı : Yalçın TUTKAÇ

Lisans Bilgileri :Düzey 3 Lisansı (203073),
Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700500)
E-Posta :kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel : (216) 527 66 66
Fax : (216) 527 64 96

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimize Pay Sahiplerinden gelen bilgi talepleri, ilgili mevzuat hükümleri ve Şirketimiz Bilgilendirme Politikası kapsamında değerlendirilmekte ve cevaplandırılmaktadır.

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresli internet sitesi pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştıracak biçimde ve etkin şekilde kullanılmakta, formatı SPK tarafından hazırlanan "Sürekli Bilgilendirme Formu" dönemsel olarak güncellenmekte, ara dönemde meydana gelebilecek ve kamuya açıklanmış önemli hususlar kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinde Özel Denetçi talebi düzenlenmiştir.

Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 438 ve 439 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu dönemde Şirketimizden Özel Denetçi talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

Bu dönem içinde 31 Mart 2015 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 27 Ekim 2015 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurullarda alınan kararlara ilişkin toplantı tutanakları Şirket internet sitesinde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. Genel Kurullarda toplantının yapılabilmesi için gerekli nisap sağlanmıştır. Genel Kurullara Azlık paylardan da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurullara EGK sistemi aracılığıyla elektronik ortamda da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurullara katılmak isteyen pay sahiplerinin katılımını sağlayacak tedbirler alınmıştır. Genel Kurullar, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya duyurulmuştur. Genel kurullar öncesi Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Genel Kurula medyadan katılım olmamıştır. Dönem içinde bağış yapılmadığından ayrı bir gündem maddesi ile bilgi verilmemiştir. Genel Kurulların sonucuna ilişkin duyurular, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGKS sisteminde yayınlanmıştır. Genel Kurullarda Pay Sahipleri tarafından gündeme madde konulması önerilmemiştir. 27 Ekim 2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda bir bireysel Pay Sahibinden Şirketimiz hisse senedi fiyatı ile ilgili soru gelmiş, 6.11.2015 tarihinde yazılan bir yazıyla cevap verilmiştir. İlgili yazı Şirket internet sitemizde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. 27 Ekim 2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket Bağış ve Yardım Politikası onaylanmıştır. Söz konusu politika Şirket internet sitesinde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimiz esas sözleşmesinde "Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Ancak Yönetim Kurulu üye seçiminde A Grubu her bir pay, sahibine 15 (Onbeş) oy hakkı, B Grubu her bir pay, sahibine 1 (Bir) oy hakkı verir." hükmü bulunmaktadır. Dönem içinde yapılan Genel Kurullara azlık pay sahiplerinden de katılım gerçekleşmiştir. Azlık payların Yönetim Kurulunda temsilcisi bulunmamaktadır. Genel Kurullarda birikimli oy yöntemine yer verilmemiştir.

6. Kar Payı Hakkı

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar dağıtımı, tabi olunulan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili maddeleri, Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası ve benzeri mevzuat hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirket, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısı göz önünde bulundurularak bir kar dağıtım politikası belirlemiş ve bu politika Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirket'in internet sayfasında ve faaliyet raporlarında da yer almaktadır.

Önceki yıla ait karların dağıtımı ve yıllık kar payı ödemesi, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulun onayına sunulmak üzere yapılacak bir teklife tabidir. Yönetim Kurulu; eğer gerçekleşmişse, kar payı dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve Genel Kurul, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurulda kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağını pay sahiplerine açıklar ve yıllık raporda yayımlar.

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı karpayı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunulan mevzuat ve Şirket Kar Dağıtım Politikası hükümlerine uygun olarak belirlenecektir.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hüküm bulunmamakta ayrıca; "A grubu hisse senetleri nama yazılı olup devri kısıtlanamaz." hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz Bilgilendirme Politikası internet sitesinde yayınlanmakta olup, www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. Bilgilendirme Politikasının yürütülmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluluğundadır. Açıklamalar imza yetkisine haiz iki yönetici tarafından yapılır. Bu yöneticiler denetimden sorumlu komite ve kurumsal yönetim komitesi ile yakın iş birliği içerisinde bu sorumluluklarını ifa ederler.

Yatırımcı ilişkilerinden sorumlu kişi münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Ayrıca yatırımcılar, finansal analistler, basın mensupları ve benzeri kesimler Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yönlendirilir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Şirket) "Bilgilendirme Politikası" kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözütecek şekilde ve ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı esas almaktadır.

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi Sermaye Piyasası Mevzuatı, ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır.

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER

Pay senetleri Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİAŞ) işlem gören bir şirket olarak "kamuyu aydınlatma" yükümlülüğü çerçevesinde, pay senetlerinin piyasa değerinde değişiklik yapabilecek veya yatırımcıların yatırım kararı almalarında etkisi olabilecek önemli olay ve gelişmeler oluştuğunda kamunun zamanında, yeterli ve sürekli aydınlatılması hususları çerçevesinde, BİAŞ'a ve Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) aşağıda belirtilen mevzuat ile belirlendiği şekilde bilgi vermeyi ve özel durum açıklamaları göndermeyi "Bilgilendirme Politikası"nın ana ilkesi olarak kabul etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun

- II-15.1 Sayılı Özel Durumlar Tebliği"
- II-14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"
- III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" Ve "Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönetmeliği" nin 29. Maddesi gereği yapılacak bildirimler, raporlar ve tablolar.

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER HARİCİNDEKİ AÇIKLAMA VE DUYURULAR

Şirket yine mevzuatla belirlenen kural ve sınırlamalara bağlı kalmak koşuluyla; mevcut portföyü veya geliştirmekte olduğu projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri ile ilgili reklam ve ilan verebilir, basın toplantısı, kamuya açık toplantı, fuar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir ve/veya katılabilir.

Şirket tarafından oluşturulan "Kar Dağıtım Politikası", "Etik İlkeler" ve benzeri politikalar kamuya açıklanır.

BASIN İLE İLİŞKİLER

Şirketimiz basından gelen her türlü röportaj talebi, açıklama, soru ve materyal isteklerini yazılı olarak kabul eder ve cevaplandırır. Düzenlenecek basın toplantıları yine yazılı olarak basın kuruluşlarına duyurulur.

KAMUYA AÇIK TOPLANTILAR

Şirket karlılığını önemli ölçüde etkileyebilecek olan; geliştirdiği projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri dahilinde ilan veya davet usulüyle kamuya açık toplantılar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir.

SORULARIN YANITLANMASI

Şirketimize pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistler ve ya basından gelen soru, açıklama ve materyal istekleri "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" tarafından yazılı olarak kabul edilir, mevzuata uygunluk çerçevesinde değerlendirilir ve yine yazılı olarak cevaplandırılır.

YÖNTEM VE ZAMAN

Mevzuat gereği yapılacak bildirimler şirket birimlerinin görev ve yetkileri paralelinde, şirketçe belirlendiği şekilde yapılır. Pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet göstermek üzere kurulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" kamuyu aydınlatma ile ilgili hususları izlemekle yükümlüdür. Yatırımcılar, finansal analistler ve basın mensupları ile benzeri kesimlerden gelen talepler bu birime yönlendirilir.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 80 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Bu özel durum açıklamaları sonrasında SPK ve/veya BİAŞ tarafından ek açıklama talebi olmamıştır. Özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle SPK tarafından uygulanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresinde şirket internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bulunması gereken bilgilere de yer verilmiştir.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler sadece Türkçe olarak hazırlanmıştır. Şirket internet sitesinin İngilizce olarak da yayınlanması konusunda çalışmalarımız devam etmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmektedir.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde

dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması da, menfaat sahiplerinin şirketin durumu hakkında bilgilenmelerini temin eder. Bu anlamda şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmeleri ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya duyurmaktadır. Şirketimiz menfaat sahiplerinin haklarının korunduğu ilgili mevzuat hükümlerine uymaya ve Şirket sermayesinin korunmasına azami özen göstermektedir. Menfaat sahiplerinin Şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ya da Denetimden sorumlu Komite'ye iletilmesini sağlamak için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. İsteyen her pay sahibinin hem fiziki hem EGK aracılığıyla Şirket Genel Kurullarına katılarak oy kullanma hakkı bulunmaktadır. Bunun dışında Şirket Yönetimi konusunda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmamaktadır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin İnsan Kaynakları Politikası Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiş "Şirket Görev, Yetki, Sorumluluk İlkeleri Personel Stratejsi" ile belirlenmiş olup, Şirketin personel sayısının azlığı nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanmamıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık ile ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır. Şirket personelinin görev tanımları, dağılımları, performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulmuştur.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz Etik Kuralları Şirket internet sitesinde ayrı bir başlık altında yer almaktadır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava ve faaliyetlere ilişkin çevresel etki değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Şirketimizin vizyonunda yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, bulundukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak ta yer almaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

7. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

YÖNETİM KURULU ve GENEL MÜDÜR

Başkan
Başkan Vekili
Üye
Üye
Üye
Üye
Bağımsız Üye

Sabahattin BİRDAL
Halim KANATCI
Osman DEMREN
Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Mehmet MURAT
Muhsin SOYLU
Hakan TAŞÇI

Bağımsız Üye
Üye
Üye
Üye
Genel Müdür

Deniz YILMAZ
Ali ÇALIŞ
Oğuz KÖSE
Uğur İNAN
A.Şükrü KOÇ

Yönetim Kurulu, tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri Mesleki Deneyim:

Sabahattin BİRDAL

Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun olan Sabahattin BİRDAL, meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 31.03.2014 tarihinde T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş ve aynı zamanda Denetim Komitesi Üyesidir. Şirketimizde 30.04.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği'ni sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Halim KANATCI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İstanbul İTİA İşletme Bölümü'nden mezun olan Halim Kanatçı, Garanti Bankası'nda 13 yılı yönetici olmak üzere 24 yıl, Finansbank ve Toprakbank'ta da 3 yıl Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. İstanbul Marmara Eğitim Sağlık Kurumları A.Ş.'de Genel Müdür ve T.C. Maltepe Üniversitesi'nde Mütevelli Heyeti Üyeliği görevlerinden sonra İstanbul/Maltepe Belediyesi'nde 2004-2009 yılları arasında Başkan Yardımcılığı görevini de üstlenen Halim Kanatçı, 28.04.2009 tarihinde Başbakanlık Makamı tarafından T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Aynı zamanda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kredi Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. 31.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul ile Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Osman DEMREN

Yönetim Kurulu Üyesi (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)

Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Osman Demren, 1991-1996 Yılları arasında T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü'nde Muhasebe Denetmeni olarak görev yapmıştır. 1996 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yrd. olarak göreve başlamıştır. Sırasıyla, Müfettişlik, Çukurova Bölge Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, çeşitli şubelerde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunduktan sonra 2010-2011 yıllarında İstanbul 1.Bölge Müdürlüğü

yapmış ve 2011 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Şirketimizde 31.07.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Yönetim Kurulu Üyesi

1986 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Mehmet Emin KARAAĞAÇ, halen T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve devam etmektedir. Şirketimizde 27.11.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Şirketimiz Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Mehmet MURAT
Yönetim Kurulu Üyesi

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sos. Bil. Enst. Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatiflerinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Bölge Baş Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, 2007 den bu güne TOKİ Başkan Yardımcılığı, görevlerinde bulunmuş olup halen TOKİ Başkan Danışmanı olarak görevine devam etmektedir. 28.03.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Muhsin SOYLU
Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Malatya İli Merkez İlçe'de doğmuştur. 1996 yılında İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu 1996 yılında iş hayatına özel sektörde başlamış, 2004 yılından bugüne TOKİ'de göreve yapmaktadır. İhale Komisyon Başkanlığı ve Daire Başkanlığı gibi görevlerde bulunmuş olup, hali hazırda TOKİ Başkan Danışmanı görevini ifa etmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır. 31.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul ile Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Hakan TAŞCI
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Denetim ve Kurumsal Yönetim Komiteleri Bşk.)

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olarak özel sektörle başlayan iş hayatı; öğretim görevliliği, belediye meclis üyeliği ve 22. Dönem Manisa Milletvekilliği görevleriyle devam etmiştir. Halen Bakan Danışmanlığı yapmaktadır. Şirketimizde 01.05.2008 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi Başkanıdır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Deniz YILMAZ**Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.,Denetim Komitesi Üyesi)**

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden 2001 yılında mezun olan Deniz YILMAZ, 2010-2012 yılları arasında North Carolina State Üniversitesi'nde Ekonomi alanında Yüksek Lisans yapmıştır. 2002-2007 Yılları arasında Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nda Kontrolör olarak başladığı görevine, 2008-2014 yılları arasında Hazine Müsteşarlığı İç Denetçisi olarak devam etmiştir. Eylül 2014 tarihinde getirildiği Başbakan Yardımcılığı Danışmanlığı ve Nisan 2015 tarihinde atandığı Kamu Sermayeli İşletmeler Genel Müdürlüğü Daire Başkanlığı görevlerini halen yürütmektedir. İç denetim konusunda birçok eğitime katılmış ve eğitimler vermiş olup, uluslararası geçerliliği olan Sertifikalı Kamu Denetçisi (CGAP) sertifikasına sahiptir. Şirketimizde 01.08.2015 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olup aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetim Komitesi Üyesidir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Ali ÇALIŞ**Yönetim Kurulu Üyesi**

Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümünden mezun olan Ali ÇALIŞ, 1996 yılında Vakıfbank Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yrd. olarak başladığı iş hayatında sırasıyla, Teftiş Kurulunda Müfettişlik, Sirkeci, Gebze ve Şişli Şubelerinde Müdürlük ve son olarakta Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin akabinde Destek Hizmetleri Başkanlığında Başkan olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Oğuz KÖSE**Yönetim Kurulu Üyesi**

1995 Yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu yıl özel sektörde iş hayatına başlayan Oğuz KÖSE, halen T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürlüğü görevine devam etmektedir. 22.10.2013 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Uğur İNAN**Yönetim Kurulu Üyesi**

Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümünde lisans, aynı üniversitenin Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama bölümünde yüksek lisans eğitimini 1996 yılında tamamladı. Meslek hayatına bir süre üniversitenin döner sermaye işletmesi kapsamında planlama işlerinde çalışarak başladıktan sonra, 1994 yılında girdiği İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğünde meslek hayatını devam ettirdi. İstanbul B.Ş. Belediyesi planlama birimlerinde Müdür Yardımcısı ve Müdür olarak 13 seneyi aşkın idarecilik

görevlerinde bulundu. 2014 yılından itibaren Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığında görev aldı. Halen İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı görevini sürdüren İNAN, 31.03.2015 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesidir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

A.Şükrü KOÇ

Genel Müdür

1979 yılında A.D.M.M.A.'dan mezun olan A.Şükrü KOÇ, 1975 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nda memur olarak çalışma hayatına başlamış, 1976-2000 yılları arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da sırasıyla Memur, Müdür Yrd. Birim Md. görevlerinde bulunmuştur. 2001 Yılında Atakule GYO A.Ş.'ye Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan A.Şükrü KOÇ 2005 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür Yrd. Olarak atanmış ve 2010 yılından bu yana da Şirketimiz Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk Ticaret Kanunu'nun 396. Rekabet yasağı ile ilgili hükümlerine uyulmaktadır. Üyelerden hiçbiri icrada görevli değildir.

Yönetim Kurulumuzda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Aday Gösterme Komitesi iki bağımsız üyeyi ve bu üyeler hakkında bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığına ilişkin raporunu Yönetim Kuruluna sunmuştur. İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran herhangi bir durum bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ TEBLİĞİ KAPSAMINDA BEYAN

1. Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkimin bulunmadığını,
2. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
3. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
4. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
5. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
6. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olacağımı,
7. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
8. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı,
9. Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna ileteceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,
Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ TEBLİĞİ KAPSAMINDA BEYAN

1. Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkimin bulunmadığını,
2. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
3. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
4. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
5. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
6. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olacağımı,
7. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
8. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
9. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı,
10. Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna ileteceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Deniz YILMAZ

15. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya bulunmadığı zamanlarda Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı ve bulunmadığı zamanlarda Başkan vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Dönem içinde 80 adet toplantı gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri tüm toplantılara katılmaya özen göstermiş olup, yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, beş toplantı hariç Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir.

16. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde Denetim Komitesi'nin yanısıra Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Denetimden sorumlu komite 2 üyeden kurulmuş olup, Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir. Kurumsal yönetim komitesi de 3 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 11 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır. Aday gösterme komitesinde 2 bağımsız üye aday gösterilmiştir.

Denetimden sorumlu komite dönemdeki faaliyetlerini SPK mevzuatında tanımlanan çerçevede yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi de SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir. Şirketimizde Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için herhangi bir hedef ve politika bulunmamaktadır.

Dönem içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 6, Denetim Komitesi 14, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez toplanmıştır.

17. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve iki Yönetim Kurulu Üyesi bu komiteye atanmıştır. Şirketimizde iç kontrol mekanizması oluşturulmamış ve Şirketimizce herhangi bir derecelendirme kuruluşundan değerlendirme hizmeti alınmamıştır. İç Denetim faaliyetlerinin sağlıklı yürütülmesi için İç Denetim yönetmeliği oluşturulmuş olup, İç Denetçi atanmıştır.

18. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirket'in hedefleri, büyüme ile ortaklarının yatırımlarına değer yaratmak, kârlılığını ve sağlam bilanço yapısını korumak, yüksek kalitede projeler geliştirmek, personelde motivasyon ve iş tatmini yaratmaktır. Şirketin Yönetim Kurulu, hedeflerine ulaşmak konusunda performans değerlendirmelerini ve komitelerin etkinliğini, Üçer aylık dönemlerde mali tabloların değerlendirilmeleri ile birlikte yapmaktadır.

19. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Ücret Komitesi tarafından belirlenen Ücretlendirme Esaslarına göre yapılmaktadır. Ücretlendirme Esaslarına ilişkin Genel Kurul'da ortaklara bilgi verilmektedir. Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretlerin toplamı üç ayda bir Bağımsız Denetim Raporu dipnotlarında kamuya açıklanmaktadır.

Şirket, herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

Saygılarımızla,

Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim
Komiteleri Başkanı

Osman DEMREN
Kurumsal Yönetim
Komiteleri Üyesi

Ebru BOZDOĞANGİL
Kurumsal Yönetim
Komiteleri Üyesi

IV. SONUÇ

Değerli Paydaşlarımız,

Şirketimiz 2015 yılında faaliyetlerine başarı ve istikrarla devam etmiştir. Büyüyen Ülkemizin yükselen ekonomisinden yararlanarak, sektörümüzün gelişimine katkı sağlamak, paydaşlarımızı mutlu edecek, geleceğe umutlu bakacakları projeler üreterek, kazanımlar elde etmeyi amaçlıyoruz. Samimi, şeffaf iletişim paydasında, algıların tüm yönlere karşı önyargısız ve açık olduğu prensiplerimiz çerçevesinde, tüm çevremiz için sonuç odaklı projeler üretmeye devam edeceğiz. Raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2016 yılının daha başarılı bir yıl olması için çalışmalarımızı gayretle sürdüreceğiz.

Saygılarımla,

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür